gemeente Zoetermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Zoetermeer.

Nr. 25508
26 maart
2015

Beleidsregels commerciële prijs kostendelersnorm en verlagen uitkering in verband metinkomsten uit commerciële verhuur

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 maart 2015 besloten:
1.De beleidsregels commerciële prijs kostendelersnorm en verlagen uitkering in verband met inkomsten uit commerciële verhuur vast te stellen.
2.In te stemmen met de conceptreactie aan de begeleidingscommissie
Ondertekening,
Zoetermeer, 17 maart 2015
de secretaris, de burgemeester,
drs H.M.M. Koek Ch.B. Aptroot

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer;

gezien artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat duidelijkheid is gewenst over de wijze waarop het college uitleg en uitvoering geeft aan artikel 22a, vierde lid, onder b en c en artikel 33, vierde lid van de Participatiewet;

besluit vast te stellen de volgende
Beleidsregels commerciële prijs kostendelersnorm en verlagen uitkering in verband met i nkomsten uit commerciële verhuur Participatiewet Zoetermeer 2015 .

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers (IOAW), de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (IOAZ),de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Gemeentewet en het Burgerlijk Wetboek.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
   a. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer
   b. de wet: de Participatiewet;

   d. huurder: degene die tegen een financiële vergoeding een gedeelte van een woning huurt van iemand die de woning in zijn geheel huurt van een ander dan wel in eigendom heeft, waarbij de verhuurder/ eigenaar en de huurder geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste graad;

e kostganger: een huurder die volgens overeenkomst ook de maaltijden op kosten van de verhuurder verkrijgt;
f woning: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel j Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 van de Participatiewet;
g.woonkosten:
i.indien een huurwoning wordt bewoond:
de op dat moment per maand geldende huurprijs als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag;
ii.indien een eigen woning wordt bewoond:
de tot een bedrag per maand omgerekende som van de ten behoeve van de financiering van de woning verschuldigde hypotheekrente, de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten en een naar de omstandigheden vast te stellen bedrag voor groot onderhoud;
iii.onder zakelijke lasten wordt verstaan:
de rioolrechten, de onroerend-zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsaandeel van de waterschapslasten en het erfpachtcanon;

h. basishuur: de basishuur als bedoeld in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag;
i. commerciële huurprijs: woonkosten ten bedrage van de basishuur als bedoeld in artikel 1 lid 2 onderdeel h, indien het betreft de woonkosten zoals gedefinieerd in artikel 1 onderdeel g van deze beleidsregels. Indien het om woonkosten gaat, waarin zijn begrepen water- en energielasten, wordt onder commerciële huurprijs verstaan het bedrag waarvan de basishuur 60 % is. In het

geval van het huren van woonruimte van de ouder(s) door een kind is geen sprake van een commerciële huurprijs, ongeacht de hoogte van de huurprijs;

j. woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energiekosten etc.

k. Recofa-richtlijnen: bepalingen ten aanzien van woonlasten die zijn ontwikkeld en worden onderhouden door de werkgroep rekenmethode ‘Vrij te laten bedrag’ van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.

Artikel 2Toepasselijkheid

1. De bepalingen van deze beleidsregels gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze beleidsregels alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd zijn.
2. De bepalingen van beleidsregels 3 laten de toepassing van artikel 18, eerste lid van de wet onverlet.

Artikel 3 Inkomsten uit commerciële verhuur

1. De inkomsten uit commerciële verhuur, zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 60,00 per maand.
2. De inkomsten van een of meerdere kostganger(s), zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 350,00 per maand.
3. Ten aanzien van lid 1 en 2 moet aan navolgende voorwaarden worden voldaan:
   a. de afspraken over de verhuur van de woning moeten op papier staan, in een huur- of kostgangersovereenkomst én;
   b. belanghebbende toont het bij lid a genoemde aan door navolgende gegevens in te leveren:
      i. een huur- of kostgangerovereenkomst én;
      ii. bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald én;
      iii. aangifte inkomstenbelasting (alleen als belanghebbende deze inkomsten moet opgeven aan de Belastingdienst).

4. Het bedrag dat wordt vrijgelaten, wordt jaarlijks opnieuw berekend. De grondslag van de berekening vloeit voort uit hoofdstuk 4.9 van de Recofa-richtlijnen VTLB met een afronding van €5,00 naar boven.

Artikel4 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 27 maart 2015 en wordt aangehaald als de ‘Beleidsregels commerciële huurprijs kostendelersnorm en verlagen uitkering in verband met inkomsten uit commerciële verhuur Participatiewet Zoetermeer 2015’.
Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van de gemeente Zoetermeer op
17 maart 2015.

Ondertekening,
Zoetermeer, 17 maart 2015
de secretaris, de burgemeester,
drs H.M.M. Koek Ch.B. Aptroot

ALGEMENE TOELICHTING

De verplichting van de gemeenteraad om een toeslagenverordening vast te stellen vervalt met ingang van 1 januari 2015. In artikel 20, 21 en 22 Participatiewet wordt immers de toeslag in verband met het niet kunnen delen van kosten in de basisnorm voor een alleenstaande (ouder) opgenomen. Artikel 22a Participatiewet (kostendelersnorm) zorgt ervoor dat de bepalingen over verlaging wegens het kunnen delen van kosten ook overbodig zijn.
Bij het bepalen of de kostendelersnorm van toepassing is, dient duidelijk te zijn of er sprake van een huurrelatie met een commerciële huurprijs. Ook kan het college inkomsten uit (woning)verhuur aanmerken als inkomsten zoals bedoeld in artikel 33, vierde lid, van de Participatiewet als daarmee nog geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de norm, bedoeld in artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet. Aangezien de wet niet (duidelijk) aangeeft wat als inkomsten uit (woning)verhuur verstaan wordt, is in deze beleidsregels opgenomen.
De hardheidsclausule staat in de algemene wet bestuursrecht. Een eigen formulering in deze beleidsregels is daarom niet slechts overbodig, maar ook ongewenst. Dat voorkomt de vraag of er verschil is en zo ja welke bepaling wordt toegepast. Artikel 4:84 Awb:
Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

TOELICHTING PER BELEIDSREGEL

Artikel 1 Begripsbepalingen
Er is voor gekozen om begrippen die al zijn omschreven in de Awb en de wet niet afzonderlijk te definiëren in de beleidsregels. Dit voorkomt dat in geval van wijziging van betreffende definities in de wet ook de beleidsregels moeten worden gewijzigd.
Lid 2
Er is voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de regels rondom de berekening van de huurtoeslag door de Belastingdienst. Bij de berekening van huurtoeslag wordt rekening gehouden met een minimumgrens voor de maandelijkse huur. Dit minimumhuurbedrag zou ook bij de vaststelling van een commerciële relatie gebruikt kunnen worden. Deze keuze biedt het voordeel dat de gemeente een vast bedrag hanteert dat jaarlijks door het rijk wordt bijgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente de onderliggende beleidsregels niet jaarlijks hoeft aan te passen.
De tweede optie, als alternatief voor de vaststelling van de commerciële relatie, was het wettelijk puntenstelsel voor de berekening van de maximale huurprijs voor sociale woningbouw. Op basis van een reeks gegevens zoals oppervlakte, mate van isolatie en het gebruik van voorzieningen worden aan een woning punten toegekend. De punten corresponderen met een maximale huurprijs. Dit systeem heeft het nadeel dat het erg bewerkelijk is. Tevens is de uitslag een maximumprijs die bedoeld is om de huurder te beschermen. Dit betekent dat een lagere huurprijs dan de berekende uitkomst nog wel als commercieel kan worden aangemerkt. Er is daarom gekozen voor de eerder genoemde variant.
Lid 2 onderdeel f: woning
Het begrip 'woning' is in artikel 1 van deze beleidsregels gedefinieerd omdat de tekst van de Participatiewet nergens een omschrijving geeft van dit begrip. Wel vermeldt artikel 3 lid 6 van de Participatiewet dat in de Participatiewet en de daarop berustende bepalingen onder een woning mede een woonwagen of een woonschip verstaan moet worden. Voorts volgt uit de totstandkomingsgeschiedenis van de WWB dat voor de invulling van het begrip woning kan worden aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag. Daarom is in deze beleidsregels bepaald dat onder 'woning' wordt verstaan: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel j Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 van de Participatiewet.
Lid 2 onderdeel g: woonkosten
Het begrip 'woonkosten' is nader gedefinieerd, omdat dit van belang is voor de toepassing van artikel 4 van deze beleidsregels (verlaging woonsituatie). Aangesloten is bij de begripsomschrijving die voorheen onder de vigeur van de Algemene Bijstandswet in het Besluit landelijke normering (tot 1996) was opgenomen. Volgens de CRvB volgt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Abw dat het begrip woonkosten ten tijde van de Abw (nog steeds) moest worden uitgelegd conform de bepalingen van het tot 1 januari 1996 geldende Bijstandsbesluit landelijke normering. Aangenomen moet worden dat deze rechtspraak ook onder de Participatiewet nog van betekenis is.
Bij "het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten" kan worden gedacht aan het rioolrecht, de onroerende zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de waterschapslasten en het erfpachtcanon.
Lid 2 onderdeel h: basishuur
In de omschrijving wordt verwezen naar het artikel 17 lid 2 en artikel 16 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. In artikel 17 is geregeld de normhuur en in artikel 16 de inkomensonafhankelijke bijdrage. Een huur ten bedrage van de som van beide blijft bij een inkomen op bijstandsniveau voor eigen rekening. Dit wordt de basishuur genoemd. In de woonkosten worden geacht te zijn begrepen de elementen die in het geval van huur meetellen voor het vaststellen van het recht op huurtoeslag.
Lid 2 onderdeel i. Commerciële huurprijs
Het bedrag van de commerciële 'kale' huurprijs is het bedrag van de basishuur, zoals omschreven in de toelichting op artikel 1 lid 1 onderdeel f van deze beleidsregels. In deze huur zijn begrepen de elementen die voor het bepalen van het recht op huurtoeslag meetellen. De normhuur, die deel uitmaakt van de basishuur, behoort bij het minimum-inkomensijkpunt van lid 1 van artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag. In dit artikellid wordt onder het minimum-inkomensijkpunt verstaan de bijstandsnorm voor een alleenstaande en de bijstandsnorm voor gehuwden. Uit het feit dat de normhuur in de bijstandsnorm is begrepen, zijnde de norm voor de algemene noodzakelijke bestaanskosten, valt af te leiden dat het om een commerciële huur gaat.
De belastingdienst hanteert als bedrag voor commerciële huur een bedrag inclusief kosten van water en energie. 60% van dit bedrag komt overeen met de basishuur. 40% komt overeen met de som van de bedragen die de belastingdienst hanteert voor de waarde die waterverbruik en energieverbruik voor verschillende doeleinden in het economische verkeer vertegenwoordigen. Hieruit blijkt in de eerste plaats eveneens dat de basishuur als ondergrens voor de commerciële huur kan worden gehanteerd. In de tweede plaats blijkt dat een commerciële all-in huur is af te leiden op de wijze zoals in dit artikelonderdeel is aangegeven.

Artikel 3 Inkomsten uit commerciële verhuur

Op grond van artikel 33, vierde lid, van de wet moeten als bijzonder inkomen worden aangemerkt de lagere algemene noodzakelijke kosten als belanghebbenden de woning bewoont met een of meerdere huurders, onderhuurders of kostgangers als daarmee nog geen rekening is gehouden bij het vaststellen van de kostendelersnorm (artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet). Dit betekent dat het college de werkelijk genoten inkomsten niet meer volledig op basis van dat artikel kan korten indien met deze inkomsten al rekening is gehouden in het kader van de kostendelersnorm. Artikel 33 lid 4 van de Participatiewet creëert de mogelijk om, indien de werkelijk inkomsten hoger zijn dan het bedrag waarmee rekening wordt gehouden bij toepassing kostendelersnorm, het meerdere te korten.
Volledig zakelijke relaties zoals (onder)huurderschap en kostgangerschap, blijven voor de kostendelersnorm buiten beschouwing. Bij deze relaties is sprake van deelname aan het economisch verkeer, waarbij de verhuurder een commerciële prijs vraagt voor de huur van de woning en de geleverde diensten en de huurder deze commerciële prijs betaalt. In deze situaties is het uitgangspunt dat de kosten niet op dezelfde wijze worden gedeeld als met woningdelers die geen onderlinge zakelijke relatie met elkaar hebben.

Lid 1

Recofa richtlijn
Om tot een uniforme richtlijn te komen ten aanzien van het korten van uitkering op grond van artikel 33, vierde lid, van de wet, is gekozen voor de bepalingen ten aanzien van woonlasten uit de zogenaamde Recofa-richtlijnen. Genoemde richtlijnen zijn ontwikkeld en worden onderhouden door de werkgroep rekenmethode ‘Vrij te laten bedrag’ van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.
Onder hoofdstuk 4.9 van deze richtlijn staat het bedrag dat de belanghebbende, na aftrek van een forfaitair bedrag voor kost- en/of inwoning, daadwerkelijk als bijdrage in de woonlasten van de inwoner(s) ontvangt in verband met meerderjarige inwoners. Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 1,93 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke. Omwille van werkbaarheid is het forfaitaire bedrag omgerekend naar een maandbedrag van € 1,93 x 365 : 12 = € 58,70 en vervolgens afgerond op € 60,00.
Met andere woorden: al het meerdere van € 60,00 aan inkomsten uit verhuur moet op de bijstand van belanghebbende in mindering worden gebracht.
Voorbeeld:
Bij inkomsten uit verhuur van € 300,00 per maand moet een bedrag van € 300,00 - € 60,00 (forfaitaire bedrag) = € 240,00 per maand op de bijstand van belanghebbende in mindering moet worden gebracht aan.

Lid 2

Ten aanzien van de forfaitaire kosten van een kostganger is eveneens aansluiting gezocht bij hoofdstuk 4.9 van de Recofa-richtlijnen. Voor een kostganger zijn de kosten echter hoger.
Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 1,93 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke. Is de inwoner tevens kostganger, dan kan daarnaast voor de maaltijden € 9,45 per dag worden gerekend. Het forfaitaire bedrag omgerekend dan € 1,93 + € 9,45 = € 11,38 x 365 : 12 = € 346,14 en vervolgens afgerond op € 350,00.
Voorbeeld:
Een kostganger betaald een bedrag van € 500,00 per maand voor het gebruik van de woning, maaltijden en bewassing. Op de uitkering van belanghebbende moet dan een bedrag van € 500,00 – € 350,00 (forfaitaire bedrag) = € 150,00 per maand in mindering moet worden gebracht aan.
Zijn er meerdere kostgangers, dan moet een schaalverdeling worden gemaakt. Voor de tweede inwoner wordt dan 80% van het forfaitaire bedrag genomen, voor de derde 70% en zo verder (deze percentages zijn berekend met behulp van de uitgaven aan voeding en budgetonderzoeken van het CBS).
Voorbeeld:
Kostganger 1 en 2 betalen beiden een bedrag van € 500,00 per maand per persoon voor het gebruik van de woning, maaltijden en bewassing. Het forfaitaire bedrag voor kostganger 1 is € 350,00 en het forfaitaire bedrag voor kostganger 2 is € 350,00 x 80% = € 280,00.
Op de uitkering van belanghebbende moet dan een bedrag van 2 x € 500,00 = € 1.000,00 - € 350,00 (forfaitaire bedrag kostganger 1) - € 280,00 (forfaitaire bedrag kostganger 2) = € 370,00 per maand in mindering moet worden gebracht aan.

Lid 3

Bewijslast
De prijs die belanghebbende vraagt voor de verhuur van de woning moet een commercieel gangbare prijs zijn, dus geen vriendenprijs. Wat wij verstaan onder een commerciële huurprijs staat vermeld in de begripsbepaling onder artikel 1, lid 2, sub i van deze beleidsregels. Het overeengekomen bedrag wordt werkelijk betaald, en belanghebbende moet dit ook aantonen met bijvoorbeeld bankafschriften (artikel 17 lid 1 Participatiewet). Normaal is, dat de prijs regelmatig wordt aangepast, bijvoorbeeld eens per jaar.
Belanghebbende toont een commerciële relatie aan met de volgende bewijsstukken:

- een huur- of kostgangersovereenkomst;

- bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald;
- aangifte inkomstenbelasting (alleen als u de inkomsten moet opgeven).

Als belanghebbende genoemde bewijslast niet kan overleggen, kan het recht op bijstand niet (meer) worden vastgesteld.

Lid 4

De Recofa-richtlijnen worden jaarlijks aangepast. Deze aanpassingen hebben gevolgen voor het forfaitaire bedrag waardoor deze jaarlijks zal worden herzien. De afronding vindt plaats op € 5,00 naar boven.